

## POURQUOI SERA-T-IL ENCORE PLUS DIFFICILE D'EMPRUNTER ?

### HAUSSE DES TAUX

Nouveau record ce 9 mai 2022 : le taux de l'OAT 10 ans a dépassé 1,70% !  
Cette augmentation est due à la hausse de l'endettement français dans ce contexte économique (conflit armé en Ukraine, forte inflation...) et engendre des nouvelles moyennes de taux proposés par l'ensemble des banques :

- **1,56%** sur **15 ans**
- **1,71%** sur **20 ans**
- **1,87%** sur **25 ans**

Cette tendance haussière sur les taux d'emprunts immobiliers aboutira par voie de conséquence à un retour de la négociation sur les prix, voire à une diminution des prix des biens sur certains marchés...

### UN TAUX D'USURE DÉCORRÉLÉ DE LA RÉALITÉ

La Banque de France a stabilisé les taux d'usure le 1<sup>er</sup> avril (sur la base du trimestre précédent) à 2,40% par exemple pour les prêts immobiliers de 20 ans et plus, ce qui combiné à la hausse constante des taux, a pour conséquence de provoquer un « effet ciseau ». Ce mécanisme complique encore un peu plus l'accès au crédit des classes moyennes et populaires et montre ses limites dans des périodes d'incertitude. La situation ne devrait pas s'améliorer avant le début du mois de juillet.

### LES EMPRUNTEURS SOUMIS À DES CRITÈRES DE + EN + EXIGEANTS

Apport personnel, épargne avant et après projet, reste à vivre, situation professionnelle (+ l'ancienneté), performance énergétique, vétusté du bien...  
Les banques durcissent leurs conditions d'octroi d'un crédit immobilier. Parmi les nouveaux critères pris en compte : **l'éloignement domicile-travail !**  
Sans oublier qu'elles sont frileuses pour tous les projets nécessitant de gros travaux, avec la hausse du coût de l'énergie, des matériaux et des matières premières. À la clé : de nombreux refus de prêts notamment pour les investisseurs mais aussi pour les candidats à la propriété 😞.

### ASSURANCE : La Loi LEMOINE arrive

Les trois gros changements de l'assurance Emprunteur :

- Le **Questionnaire de Santé** est **supprimé** pour les moins de 60 ans en fin de prêt (moins de 200 000 €).  
-> un couple pourra donc emprunter jusqu'à 400 000 € sans devoir justifier de son état de santé !
- Le **droit à l'oubli** est **divisé par deux** et passe alors de 10 à 5 ans pour les personnes atteintes d'un cancer ou de l'hépatite C, et dont les traitements sont terminés depuis au moins 5 ans donc !
- Il sera désormais possible de **changer d'assurance pour votre prêt à tout moment** et non plus uniquement en rapport avec la date d'anniversaire de votre contrat !

Cette mesure va sans doute changer la vie de millions de Français, certaines associations parlent même d'une **décision historique**.

**En moyenne, un emprunteur pourra économiser 50 € / mois** en dénonçant son contrat bancaire pour souscrire une formule alternative à garanties au moins équivalentes !

Attention toutefois : cette réforme généreuse sur le fond pourra entraîner quelques **effets pervers** dont des **majorations de tarifs**. En effet, si des candidats « à risque » sont assurés au même titre que ceux en très bonne santé, l'assureur **mutualisera le surcoût global** lié au risque à l'ensemble des clients !

Entrée en vigueur : **01/09/22** et **01/06/22 pour les nouveaux prêts.**